



Perlindungan Hukum Ahli Waris Dibawah Umur Terhadap Penjualan Tanah Harta Waris Yang Dilakukan Oleh Wali (Studi Kasus Putusan Nomor: 313/Pdt.P/2023/PN Dps)

Klamajaya¹, Luqman Hakim²

¹Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, ²Magister Hukum Universitas Islam Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received April 06, 2024

Revised April 12, 2024

Accepted April 15 2024

Available online April 21, 2024

Kata Kunci:

Anak Dibawah Umur, Harta Waris, Perwalian

Keywords:

Minors, Heirship, Guardianship



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2024 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menjawab apa perlindungan hukum ahli waris dibawah umur terhadap penjualan tanah harta waris yang dilakukan oleh wali. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum ahli waris dibawah umur terhadap penjualan tanah harta waris yang dilakukan oleh wali Anak di bawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sendirian karena tidak ada kemampuan hukum yang dimiliki oleh anak sebagai subjek hukum dalam tindakan hukum. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur, entah itu orang tua atau wali yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mencegah kemungkinan tuntutan atau gugatan dari pihak lain terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh pemegang hak baru.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze and answer what is the legal protection of underage heirs against the sale of inherited property by the guardian. The research method used is legal research with a normative juridical approach. The results of this study indicate that the form of

legal protection of underage heirs against the sale of inherited property land carried out by guardians Minors cannot transfer land rights alone because there is no legal capacity possessed by children as legal subjects in legal actions. Therefore, the transfer of land rights must be carried out by someone who represents the minor, whether it is a parent or guardian appointed in accordance with applicable legal provisions. The aim is to prevent possible claims or lawsuits from other parties regarding the validity of land ownership by the new right holder.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran penting yang tidak dapat digantikan dan sangat esensial bagi kelangsungan hidup manusia, baik sebagai landasan pertanian maupun sebagai tempat hunian.¹ Tanah memegang peranan krusial dalam kehidupan manusia karena menjadi asal dari kebahagiaan, kemakmuran, dan kelangsungan hidup. Sebagai faktor vital dalam kehidupan, keberadaan tanah, terutama di negara agraris seperti Indonesia dengan wilayah yang sangat luas, tidak bisa diabaikan.²

Keterkaitan yang erat antara manusia dan tanah terlihat dari nilai ekonomis yang dimiliki tanah untuk kehidupan manusia, serta kemampuannya menghasilkan sumber daya alam yang bermanfaat bagi banyak orang. Prinsip ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yang menegaskan bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, merupakan milik negara dan harus dimanfaatkan sebaik mungkin untuk kemakmuran rakyat.³ Seseorang memperoleh hak atas kepemilikan tanah dapat terjadi karena adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Peralihan hak yang disebabkan oleh peristiwa hukum biasanya terjadi dalam konteks pewarisan, sementara peralihan hak yang terjadi karena perbuatan hukum mencakup berbagai situasi seperti transaksi jual beli, pembagian hak bersama, pertukaran, pemberian hibah, lelang, dan sebagainya.⁴

¹ Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, 2012.

² Mulyono, Bambang Eko. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent* Vol. 2, 2013

³ Boedi Harso, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* Djambatan, Jakarta, 2005.

⁴ Sutedi, A. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta. 2019.

Harta warisan mencakup harta bergerak dan tidak bergerak yang diwariskan oleh si pewaris yang telah meninggal. Tanah yang ditinggalkan oleh si pewaris termasuk dalam kategori harta tidak bergerak, yang kemudian akan diwariskan kepada ahli warisnya setelah si pewaris meninggal.⁵

Pada dasarnya proses beralihnya kekayaan dari seseorang kepada ahli warisnya terjadi setelah meninggal. Karena itu, untuk melakukan proses pewarisan, ada tiga syarat utama yang harus dipenuhi:

- a. Ada orang yang telah meninggal dunia.
- b. Ada seseorang yang masih hidup yang dapat dijadikan sebagai ahli waris dimana orang tersebut yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris telah meninggal dunia.
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Secara spesifik, istilah "anak" merujuk kepada individu yang masih di bawah usia dewasa. Pasal 330 KUHPerdata menetapkan bahwa seseorang dianggap belum dewasa jika belum mencapai usia dua puluh satu tahun secara penuh dan belum menikah. Jika pernikahan tersebut berakhir sebelum mereka mencapai usia dua puluh satu tahun, mereka tetap dianggap sudah dewasa dan tidak kembali ke status belum dewasa. Anak dibawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan perjanjian sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan oleh seseorang yang dapat mewaliki anak.⁶

Pasal 1330 KUHPerdata juga menyatakan bahwa mengenai ketidak cakapan untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian jual beli, orang yang tidak dianggap cakap untuk membuat perjanjian tersebut meliputi:

- a. Anak yang belum mencapai usia dua puluh satu tahun;
- b. Orang yang berada di bawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah menikah dalam hal-hal yang diatur oleh undang-undang dan Secara umum, semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Perwalian bertujuan untuk menempatkan anak yang masih di bawah umur di bawah tanggung jawab wali, di mana semua kebutuhan dan kepentingan anak menjadi tanggung jawab wali tersebut. Wali bertindak sebagaimana orang tua bagi anak yang masih di bawah umur, memegang kekuasaan atas anak tersebut. Dalam hal harta, perwalian diperlukan untuk memastikan adanya hak perwalian yang bertujuan menjaga dan melindungi diri dan harta anak yang masih di bawah umur sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.⁷

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak telah mengatur bahwa wali memiliki izin untuk mengurus dan mengembangkan harta kekayaan anak yang masih di bawah umur demi kepentingan anak tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan juga menyebutkan bahwa seorang wali bertanggung jawab atas pengelolaan aset atau harta, dan wajib membayar jika terjadi kerugian atau kerusakan pada pengelolaan harta tersebut, baik disengaja maupun karena kelalaian.

Dalam putusan Nomor 313/Pdt.P/2023/PN Dps Kadek Agustina Saraswati selaku pemohon adalah wali dari seorang anak dibawah umur bernama AURELIA RAHMADANIEL, saat ini berumur 14 tahun lahir pada tanggal 27 Nopember 2009 sebagaimana berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 836/Pdt.P/2020/PN.Dps, tanggal 7 Desember 2020 Bahwa disamping sebagai wali, pemohon yang nota bena sebagai bibinya bersama sama dengan kakek dan neneknya (orang tua kandung pemohon) mengasuh, membimbing, serta mengurus segala keperluan dan kebutuhan hidup serta pendidikan dari AURELIA RAHMADANIEL semenjak ditinggal meninggal oleh kedua orang tua kandungnya sampai dengan saat ini AURELIA RAHMADANIEL ada menerima warisan dari almarhum orang tua kandungnya salah satunya berupa sebidang tanah sebagaimana SHM No. 1701, Desa Tumbak Bayuh, Surat Ukur tanggal 10 Maret 2015 No. 01658/Tumbak Bayuh, luas 300 M2, sudah atas nama AURELIA RAHMADANIEL untuk kepentingan pembiayaan sekolahnya, kebutuhan hidup dan lain lainnya yang memerlukan cukup biaya, maka pemohon hendak menjual tanah miliknya sebagaimana SHM No. 1701, Desa Tumbak Bayuh, luas 300 M2, atas nama Aurelia Rahmadaniel tersebut

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yang mengacu pada analisis data hukum dari berbagai referensi hukum dan literatur dengan fokus pada bahan hukum sekunder atau kepustakaan.⁸ Bahan hukum dalam penelitian hukum normatif yaitu bahan hukum

⁵ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

⁶ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010

⁷ M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab UndangUndang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persama, Jakarta, 2003, hlm 13.

bersifat sekunder yang bersumber dari kepustakaan. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini dengan pendekatan konseptual yang berasal dari konsep dasar hukum ahli waris dibawah umur terhadap penjualan tanah harta waris yang dilakukan oleh wali.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Penjualan Tanah Harta Waris Anak Dibawah Umur Melalui Perwalian

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dilarang untuk mengandung kecacatan dari segi hukum. Jika terdapat cacat hukum, perjanjian jual beli tidak sah dan dianggap tidak berlaku secara hukum. Subyek hukum terdiri dari badan hukum (*recht person*) dan individu (*natural person*).⁹ Setiap individu dianggap cakap di mata hukum, memungkinkan mereka untuk melakukan tindakan hukum. Dalam konteks ini, tindakan hukum merujuk pada tindakan seperti menandatangani atau membuat perjanjian. Menurut Pasal 1330 KUHPerduta ditegaskan pula bahwa berkaitan dengan ketidak cakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini ialah perjanjian jual beli, yaitu mereka yang belum cakap untuk membuat perjanjian ialah a) Anak yang belum berumur genap 21 tahun; b) Orang yang sedang berada di bawah pengampuan; c) Perempuan yang sudah kawin dalam hal-hal yang diatur oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang membuat persetujuan tertentu.¹⁰

Sebelum berlakunya SEMA No. 7 Tahun 2012, ketentuan batas usia dewasa atau cakap hukum dalam KUHPerduta memiliki beragam ketentuan. Menurut Pasal 330 KUHPerduta seseorang yang telah dewasa adalah mereka yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Sedangkan dalam kecakapan menikah, menurut Pasal 29 KUHPerduta mengatur untuk laki-laki berusia 18 tahun sedangkan perempuan 15 tahun. Adapun dalam kecakapan membuat wasiat, menurut Pasal 897 KUHPerduta adalah minimal berusia 18 tahun. Namun setelah SEMA No. 7 Tahun 2012 berlaku, ketentuan batas usia dewasa atau cakap hukum dalam KUHPerduta tidak diberlakukan lagi. Rumusan kamar perdata dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah kawin. Sedangkan untuk kecakapan melakukan perkawinan di atur dalam Undang-Undang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak telah mengatur bahwa wali diizinkan untuk mengelola dan mengembangkan harta benda kekayaan anak di bawah umur untuk kepentingan anak tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan juga menyatakan bahwa, "seorang wali bertanggung jawab atas pengelolaan asset (harta) dan harus membayar jika dalam pengelolaan harta tersebut menjadi hilang atau rusak, baik karena sengaja maupun karena kelalaian."¹¹

Anak di bawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sendirian karena tidak ada kemampuan hukum yang dimiliki oleh anak sebagai subjek hukum dalam tindakan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak, anak yang masih di bawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kemampuan untuk mengadakan perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerduta. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur, entah itu orang tua atau wali yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mencegah kemungkinan tuntutan atau gugatan dari pihak lain terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh pemegang hak baru.

Tujuan perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah tanggung jawab wali, di mana semua kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab wali. Wali bertindak serupa dengan orang tua anak yang masih di bawah umur tersebut, memegang kekuasaan atas anak tersebut. Dalam hal aspek kekayaan, perwalian diperlukan untuk memastikan adanya hak perwalian pada seseorang, dengan tujuan menjaga dan melindungi diri serta harta anak di bawah umur tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam undang-undang.¹²

Pada tahap awal penunjukan perwalian, diperlukan usaha untuk menginventarisasi semua kekayaan anak di bawah umur tersebut, dan wali diwajibkan untuk mencatat semua perubahan yang terjadi pada kekayaan tersebut. Kekayaan tersebut juga harus diaudit secara tahunan untuk menentukan nilai aset dari anak yang diperwalian, serta untuk memastikan bahwa kekayaan tersebut terus terjaga. Selain itu, wali tidak diperbolehkan untuk menjual, mengalihkan, atau menggadaikan aset anak yang diperwalian, kecuali dalam situasi darurat yang memaksa. Wali tidak boleh mengurus, membebani, atau membagi kekayaan tersebut kecuali jika tindakan tersebut akan meningkatkan nilai kekayaan.

⁹ Muhammad Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 2010

¹⁰ Raharjo Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. 2009

¹¹ Djaja S Meliala, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Perkawinan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.

¹² M. Idris Ramulyo, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam*, Adat dan BW, Refika Aditama, Bandung, 2005.

Selanjutnya, jika wali harus menjual tanah milik anak yang diwalian, wali harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari pengadilan.¹³

Dalam penelitian ini, peristiwa hukum yang diselidiki adalah peralihan hak atas tanah, khususnya ketika hak tersebut dimiliki oleh seorang anak yang masih di bawah umur. Peralihan hak ini merujuk pada proses perpindahan kepemilikan dari individu yang awalnya memiliki hak tersebut kepada orang lain. Proses ini bisa dilakukan melalui jual beli, pertukaran, hibah, atau metode lain yang memindahkan hak sesuai dengan hukum yang berlaku. Prosedur pemindahan kepemilikan ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang tata cara pemindahan hak kepemilikan.

Dalam transaksi jual beli tanah bersertifikat yang melibatkan anak di bawah umur, diperlukan Surat Penetapan dari Pengadilan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 309 dan Pasal 393 KUHPerdata. Pengalihan kepemilikan tanah dari anak yang masih di bawah umur harus didasarkan pada Penetapan Pengadilan. Kewajiban ini dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli bersama anak di bawah umur di Kantor Pertanahan didasarkan pada KUH Perdata, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan anak yang bersangkutan.

SIMPULAN

Anak di bawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sendirian karena tidak ada kemampuan hukum yang dimiliki oleh anak sebagai subjek hukum dalam tindakan hukum. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur, entah itu orang tua atau wali yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mencegah kemungkinan tuntutan atau gugatan dari pihak lain terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh pemegang hak baru.

Wali tidak boleh mengurus, membebani, atau membagi kekayaan tersebut kecuali jika tindakan tersebut akan meningkatkan nilai kekayaan. Selanjutnya, jika wali harus menjual tanah milik anak yang diwalian, wali harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari pengadilan. Pasal 309 dan Pasal 393 KUHPerdata. Pengalihan kepemilikan tanah dari anak yang masih di bawah umur harus didasarkan pada Penetapan Pengadilan. Kewajiban ini dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli bersama anak di bawah umur di Kantor Pertanahan didasarkan pada KUH Perdata, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan anak yang bersangkutan.

REFERENSI

- Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.
- Boedi Harso, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* Djambatan, Jakarta, 2005.
- Djaja S Meliala, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan tentang Perkawinan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- M. Idris Ramulyo, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam*, Adat dan BW, Refika Aditama, Bandung, 2005.
- Mulyono, Bambang Eko. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent* Vol. 2, 2013.
- Muhammad Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 2010.
- Raharjo Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. 2009.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Gramedia, Jakarta, 2012.
- Sutedi, A. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta. 2019.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persama, Jakarta, 2003.
- Sudaryo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga*, Sinar grafika, Jakarta.1992.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak.

¹³ Sudaryo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga*, Sinar grafika, Jakarta.1992